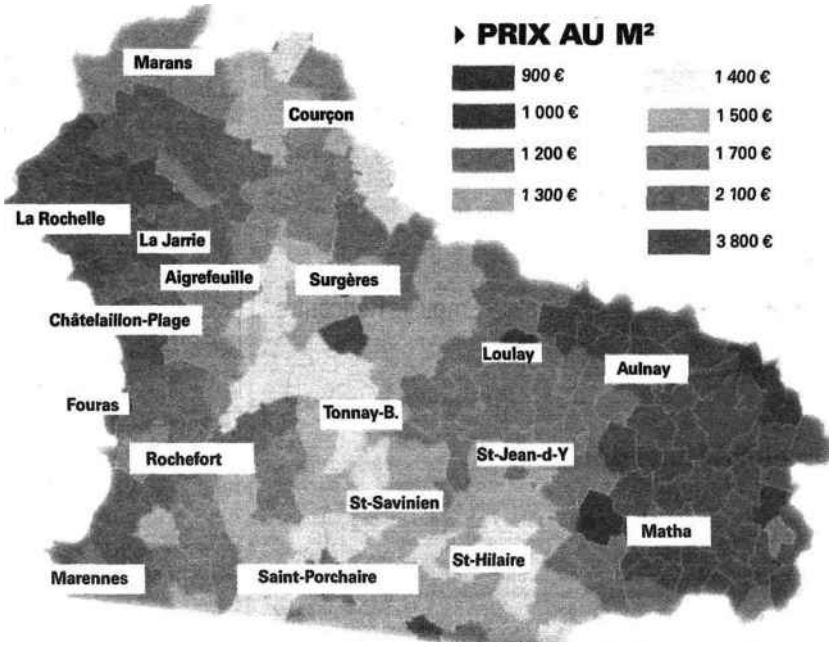
IMMOBILIER

Se loger, mode d'emploi

Vous voulez devenir propriétaire ? À la veille de l'ouverture du salon de l'Immobilier de La Rochelle*, nous nous sommes interrogés sur la meilleure conduite à avoir lorsque l'on veut acquérir une maison ou un appartement. Faut-il opter pour le neuf ou l'ancien ? Quels sont les écueils ? Nous avons fait le tour des questions que l'on peut se poser et avons pris la température du marché en Aunis avec des professionnels de l'immobilier.



DEVENIR propriétaire de son logement... un rêve pour un grand nombre de Français auquel les habitants de l'Aunis ne dérogent pas. Que ce soit pour la recherche d'une maison, d'un appartement, dans le neuf ou l'ancien, les premières étapes sont les mêmes, comme l'explique Grégory Guignet, négociateur en immobilier pour Maxihome (mandataire immobilier sur Internet) : « *Il faut tout d'abord déterminer son budget. Cela se fait par rapport à ses ressources mais pas seulement. Il faut considérer la part de ses ressources que l'on veut y consacrer* ».

De leur côté, les banques autorisent un taux d'endettement maximum de 33 %, permettant au sortir du rendez-vous avec son banquier de connaître son enveloppe globale destinée à son projet immobilier.

La deuxième étape, également commune à tous les biens envisagés, c'est le secteur d'habitation : « *Le budget est souvent déterminant,* reprend Grégory Guignet. *Mais aussi le lieu de travail et les équipements municipaux comme les stades et les écoles.* »

C'est ici que les chemins qui mènent à l'acquisition d'une maison neuve ou d'une maison déjà construite se séparent. Pour le neuf, il faut désormais chercher un terrain : « *La valeur du terrain doit être en adéquation avec le budget, selon l'enveloppe dédiée à la construction, qui elle reste la même quel que soit l'emplacement du terrain.* » Car en effet, les variations de prix du terrain peuvent aller du simple au triple selon la localisation de ce dernier devenant donc déterminant dans le choix du secteur de la future construction.

Terrain 230 m² : 30000 € à Surgères, 75000 € à St-Xandre

Prenons l'exemple d'un pavillon de 80 m², comprenant 3 chambres, construit sur un terrain de 230 m²: à Surgères, avec une part réservée à la construction de la maison à hauteur de 95000 €, on peut réaliser ce projet avec une enveloppe de 150000 €. On trouve en effet des terrains en lotissement au prix de 30000 €, le reste du budget allant dans les finitions (cuisine aménagée, jardin clôturé...), les diverses taxes d'aménagement et les frais de notaire; avec une valeur de maison identique et un terrain d'une superficie égale, il faudra compter un budget de 200000 € à Saint-Xandre (CDA La Rochelle), le terrain pouvant atteindre les 75000 €.

Il existe aussi quelques pièges à éviter dans la sélection d'un terrain. Il faut tout d'abord s'assurer de la constructibilité de ce dernier: « *Dans un lotissement, on le sait car il existe un permis d'aménager. Mais en diffus, il faut absolument le vérifier par l'intermédiaire d'un certificat d'urbanisation (CU) qui prouve que le terrain est constructible.* »

La viabilisation du terrain est aussi très importante: « *C'est le raccordement de la parcelle à l'eau, à l'électricité, au téléphone et au tout-à-l'égout si la commune en est pourvue* ». Il ne faut pas négliger non plus la nature du sol qui permettra de déterminer le type de fondation et donc « *un surcoût éventuel lors de la construction.* » On parle ici d'équipements tels que le terre-plein, le vide sanitaire, le radier ou au plus onéreux, les pieux.

Petit plus, mais pas des moindres, vérifier auprès de la mairie l'environnement: « *Cela peut aller au passage d'une route fréquentée jusqu'à la proximité d'un site Seveso.* » Dernier détail à vérifier auprès du notaire en charge de la vente du terrain, les éventuelles servitudes de passage ou de tréfonds (conduites de gaz, d'eau ou passage de câble électrique...). Ensuite à vous de déterminer si vous voulez passer par un constructeur, un maître d'œuvre, un architecte ou si vous souhaitez vous lancer dans l'auto-construction.

De particulier à particulier ou choisir un professionnel

Dans l'ancien, c'est principalement l'enveloppe qui déterminera le secteur de recherche de votre bien. Vous pouvez passer par le biais de magazines ou sites Internet qui recensent les annonces de particuliers à particuliers (PAP); d'un notaire qui possède des mandats de biens (barème de transaction: 5 % HT du prix jusqu'à 45735 € puis 2,5 % HT au-delà (source: Chambre des notaires 17)); d'une agence immobilière (commission 6 à 7 % du prix du bien); ou d'un mandataire immobilier (commission: 5 % du prix du bien). « *La différence entre le PAP ou un professionnel quel qu'il soit, c'est que dans le 1er cas vous faîtes votre propre analyse et dans le second les conseils et le ciblage des biens est fait par ces derniers ce qui est un gain de temps. Ils sélectionnent les biens que vous visiterez* ». Le professionnel est en effet tenu de réaliser un entretien "*découverte*", pour déterminer vos besoins et vous proposer ensuite les biens qui entrent dans votre enveloppe. Quoi qu'il en soit, au final, il vous faudra passer par le cabinet d'un notaire pour la signature de la vente, même par le biais du PAP.

Mais Grégory Guignet met en garde sur les diagnostics: amiante, plomb, électricité, gaz, performances énergétiques, termites, métrage loi Carrez pour les copropriétés... Ces derniers sont obligatoires pour la signature chez le notaire. Lorsqu'on passe par un professionnel ils sont obligatoirement à jour, lorsqu'on passe par le PAP, bien vérifier leur validité: « *Au pire, le notaire les fera réaliser avant la signature, mais alors des surprises peuvent apparaître.* »

Tout dépend donc de votre budget, ou enveloppe de départ, sachant que pour un couple d'actifs avec deux enfants, touchant tous deux le SMIC (2266.€/mois net), il sera plus aisé de devenir propriétaire (sans apport) dans le neuf que dans l'ancien: à Surgères le budget d'un pavillon neuf avec 3 chambres, nous l'avons vu, peut se boucler avec un budget de 150000 € (voir tableau ci-dessous); pour le même pavillon déjà construit il faut tabler sur 175000 € (voir article ci-contre), sans possibilité de PTZ puisque dans l'"ancien". Même avec un prêt à 4 % sur 25 ans les remboursements s'élèvent à 835 €/mois, donc au-delà des 33 % d'endettement autorisés par les banques (ici: 748 €/mois). Mais d'où vient cette différence de prix? « *Ce n'est pas du tout la même démarche entre l'ancien et le neuf,* conclut Grégory Guignet. *Le premier est disponible tout de suite, le second est un projet qui peut être extensible jusqu'à un an avant l'entrée dans le logement.* »

Grégory Guignet, négociateur en immobilier pour Maxihome.

PTZ: DANS LE NEUF UNIQUEMENT

Le prêt à taux zéro (PTZ) a beaucoup évolué depuis sa création. C'est un prêt additionnel au prêt bancaire. En zone C, comme par exemple à Surgères, il peut atteindre 20000 € à rembourser sur 25 ans, différé totalement sur 5 ans. Il n'est possible de l'obtenir que dans le neuf, aujourd'hui, sous condition de ressources. Les personnes souhaitant l'obtenir doivent impérativement ne pas avoir été propriétaire d'un bien immobilier depuis au moins deux ans.

Eléments de recherche : Toutes citations : - MAXI HOME : groupe immobilier et financier - CHRISTOPHE CELDRAN : fondateur de Maxi Home